

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO E INTIMAÇÃO

Em cumprimento à determinação proferida pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Carazinho/RS, nos autos do processo judicial adiante citado, o Leiloeiro Oficial Gilmar Thume, matriculado sob nº 238/2009 na JUCISRS, procederá à alienação judicial do(s) bem(ns) adiante descrito(s), mediante LEILÃO PÚBLICO na modalidade ONLINE (via plataforma virtual **www.gtleiloes.com.br**) na forma da lei e observadas as disposições legais e condições estabelecidas no presente edital, conforme segue:

1. Processo nº 5005052-63.2024.8.21.0009/RS

Exequente: Alcides Luiz Fritzen

Executados: Navilio Antônio Brandellero, Roberto Brandellero e Vera Cristina Pinheiro

2. Das datas, horário e local do leilão:

1º leilão: 04 de agosto de 2026, com início às 10 horas

2º leilão: 11 de agosto de 2026, com início às 10 horas

Local/endereço: Portal/site do leiloeiro: **www.gtleiloes.com.br**

3. Do objeto:

Imóvel objeto da matrícula nº 38.202 do livro 2-RG do Registro de Imóveis de Carazinho/RS, constituído em: **Uma fração de terras de cultura com a área de 47.555,72** (quarenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e cinco metros e setenta e dois decímetros quadrados), situada no lugar denominado Lagoas, no 1º Distrito deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por cerca, em 34,53m e por outro alinhamento em 147,88m com terras de Silvio Antônio Luft; ao sul, em 350,52m com a estrada municipal Parque da Cidade, a qual confronta do outro lado com terras de Fernando Ludwig; ao leste, em 150,54m com uma sanga, a qual confronta do outro lado com terras de Adilar Carvalho Hoffmann, e, noutra parte, por cerca, em 72,54m com terras de Adilar Carvalho Hoffmann; e, ao oeste, por cerca, em 194,29m e por outro alinhamento em 4,62m com terras de Silvio Antônio Luft. As acessões e benfeitorias existentes no imóvel, embora e eventualmente não averbadas na matrícula do Registro de Imóveis, integram a presente expropriação, cuja regularização ficará a cargo da(o) arrematante.

Proprietários registrais: Navilio Antonio Brandellero e sua esposa Juvenira Danieli Brandellero.

Ônus: Hipotecas Cedulares em favor do Badesul Desenvolvimento S.A. – Agência de Fomento/RS, conforme Av.1-38.202 e R.3-38.202; Ação de execução de título extrajudicial conforme Av.4-38.202; Penhoras conforme R.5-38.202, Av.8-38.202 e Av.10-38.202; Indisponibilidade conforme Av.6-38.202; e, Notícia de penhora conforme Av.7-38.202.

Avaliação: R\$ 579.500,00 (quinhentos e setenta e nove mil e quinhentos reais).

Vistoria: Estrada Municipal Parque da Cidade, em Carazinho/RS.

4. Da participação:

Os interessados em participar do leilão, que ocorrerá exclusivamente na modalidade online através do portal/site **www.gtleiloes.com.br**, deverão efetuar o login na referida plataforma através de seu cadastro, informando usuário e senha. Para aqueles que não possuem, deverão realizar cadastro prévio no referido site ou no escritório do leiloeiro, até o dia anterior à realização do leilão, bem como enviar/apresentar toda a documentação e demais informações exigidas.

Após, o licitante estará apto a ofertar lances – os quais dar-se-ão exclusivamente online – devendo cumprir todas as disposições estabelecidas neste edital, não podendo, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento. Todo lance efetivado e confirmado, gera compromissos e em caso de descumprimento, sujeitará o participante às penalidades previstas em lei.

Os lances serão recebidos via sistema eletrônico através do portal **www.gtleiloes.com.br**, sendo estes concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da confirmação do lance pelo participante. Assim, em face das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de fatores alheios ao controle pelo provedor, o leiloeiro e a plataforma eletrônica (provedor) não se responsabilizam por lances ofertados online que não sejam computados até o fechamento do lote.

Encerrado o leilão com êxito, o(a) arrematante será orientado(a) sobre os procedimentos subsequentes, especialmente sobre a assinatura no auto de arrematação e eventuais outros documentos, bem como para proceder os pagamentos correspondentes.

Caso haja algum impedimento na participação do licitante vencedor do leilão realizado (artigo 890 do Código de Processo Civil) ou ainda, em caso de não ocorrer o pagamento do valor do arremate no prazo estabelecido, poderá ser considerado vencedor, a critério do juiz, o segundo melhor lance.

5. Das condições e valor de venda:

O(s) bem(ns) ora caracterizado(s) será(ão) ofertado(s) em leilão público de forma online, exclusivamente, através do portal/site **www.gtleiloes.com.br**.

A venda ocorrerá a quem der o maior lance, sendo que na ocasião do primeiro leilão o valor mínimo estabelecido será o da avaliação. Não havendo licitantes interessados nessa oportunidade e tampouco proposta de compra parcelada pelo valor mínimo da avaliação, o(s) bem(ns) será(ão) ofertado(s) em segundo leilão, com lance mínimo inicial não inferior ao percentual de 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme determinação judicial, em cumprimento ao que dispõe o artigo 891 e seu parágrafo único do Código de Processo Civil.

O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado e nas condições em que se encontra(m), na modalidade *ad corpus*, cujas informações adicionais a este edital, seja catálogos ou outros meios de comunicação/divulgação, são meramente enunciativas. Portanto, é imprescindível a visitação e vistoria do(s) bem(ns) ofertado(s) antes de confirmar o lance, pois não caberá ao leiloeiro e/ou tampouco ao Poder Judiciário qualquer responsabilização por eventuais problemas ou defeitos que venham a ser constatados posteriormente à venda, não podendo a(o) arrematante alegar desconhecimento e requerer abatimento no preço, ou ainda, desistir na compra, motivo pelo qual não serão aceitas reclamações ou desistências

imotivadas, e tampouco, o ressarcimento dos valores pagos, ressalvadas as hipóteses legalmente previstas. A(s) vistoria(s) do(s) bem(ns) poderá(ão) ser agendada(s) com o leiloeiro ou sua equipe através dos contatos abaixo.

Com relação aos bens imóveis, as eventuais acessões e benfeitorias constantes sobre o terreno objeto da venda, embora eventualmente não expressamente mencionadas no edital, integram a expropriação (acessório que segue o principal), cujas eventuais regularizações serão de responsabilidade da(o) arrematante.

6. Do encerramento do leilão:

O encerramento do leilão dar-se-á logo após cessarem os lances, com os anúncios “dou-lhe uma”, em seguida “dou-lhe duas” e, não havendo registro de outros lances, o encerramento eletrônico do lote como vendido. No caso do registro de proposta(s) de compra parcelada e não havendo lance à vista, esta ficará condicionada à homologação judicial.

Não havendo propostas de compra parcelada até o início dos leilões e tampouco registro de lances à vista após iniciado, os atos expropriatórios poderão ser encerrados a qualquer horário daquele dia, a critério do leiloeiro.

7. Do pagamento:

À vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento do lance à vista, na data do leilão, em moeda corrente nacional, ficando desde já todos os licitantes interessados cientes dessa obrigação.

O pagamento do valor da arrematação dar-se-á exclusivamente mediante depósito em conta vinculada ao processo judicial, cuja guia será gerada após encerrado o certame e encaminhada ao(à) arrematante para pagamento. Na sequência, o arrematante encaminhará o respectivo comprovante ao leiloeiro, ao qual incumbe a obrigação de prestar contas ao juízo nos termos do artigo 884 do Código de Processo Civil.

Parcelado: Caso haja interessado(s) em adquirir o(s) bem(ns) em prestações, ou seja, mediante pagamento parcelado, este(s) deverá(ão) apresentar por escrito e protocolar no escritório do leiloeiro ou registrar a oferta no site (www.gtleiloes.com.br). Porém, não será motivo para suspender o leilão.

A(s) proposta(s) de compra parcelada deverá(ão) ser registrada(s) até o início do primeiro leilão, cujo valor não poderá ser inferior ao da avaliação. Ou então, após transcorrido o primeiro leilão sem êxito (sem lances e sem proposta de compra parcelada pelo valor da avaliação), a proposta deverá ser registrada até o início do segundo leilão, cujo valor, nessa oportunidade, não seja considerado vil, nos termos supracitados.

A(s) proposta(s) de compra parcelada, conforme disposto no artigo 895, seus incisos e parágrafos, do CPC, obrigatoriamente deverá(ão) conter: *a)* o valor total do lance, do qual no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) deverá ser à vista; *b)* o prazo de pagamento do saldo devedor, que poderá ser em até 30 (trinta) meses; *c)* a modalidade e o indexador de correção monetária; e, *d)* a garantia a ser firmada, podendo ser por caução idônea ou hipoteca do próprio bem.

Esta(s), caso não haja lance à vista (o qual prevalece sobre a proposta parcelada conforme disposto no § 7º do artigo 895 do CPC), será(ão) encaminhada(s) ao juízo competente para análise e parecer.

Uma vez homologada a proposta de compra parcelada, o(a) arrematante deverá cumprir rigorosamente as condições estabelecidas, pagando o preço, correção monetária, apresentar todos os documentos exigidos e protocolar o título para registro no órgão competente no prazo máximo de 30 (trinta) dias após expedida a Carta de Arrematação ou documento judicial correspondente, com as devidas garantias reais, para não incorrer nas penalidades previstas em lei, bem como ainda, após a imissão na posse, preservar o bem em perfeitas condições de uso e/ou habitabilidade, sob pena de responsabilidade civil e eventual execução forçada, tudo nos termos da legislação aplicável.

8. Das despesas e encargos:

Comissão leiloeiro: Sobre o valor do arremate, incidirá a comissão do leiloeiro ao percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que também será de responsabilidade da(o) arrematante, não sendo esta descontada do valor do lance, cujo pagamento deverá ocorrer na data do leilão ou conforme previamente ajustado com o leiloeiro. Eventuais demais despesas para com o leiloeiro e de responsabilidade da(o) arrematante, serão prévia e devidamente informadas no portal/site.

Demais encargos: Além das obrigações ora mencionadas, serão ainda de responsabilidade da(o) arrematante aquelas correspondentes à transferência e registro, ou seja, imposto de transmissão (ITBI) ou taxa de transferência, bem como demais tarifas, tributos e outros encargos incidentes, exceto aqueles constituídos anteriormente à arrematação, os quais se sub-rogam no preço, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Portanto, considerando que a arrematação judicial é forma originária de aquisição, esta ocorrerá livre e desembaraçada, sendo que os ônus gravados sobre o(s) bem(ns) alienado(s) até a data da arrematação, não serão de responsabilidade do(a) arrematante. Exceções a esta regra serão mencionadas expressamente neste instrumento e anunciadas no site (www.gtleiloes.com.br).

9. Do registro, transferência e imissão na posse:

Após expedida a Carta de Arrematação, mandado de entrega, ordem judicial de entrega ou documento equivalente, caberá ao(à) arrematante promover os atos necessários à transferência e regularização do bem perante o órgão competente, inclusive junto ao Registro de Imóveis, no caso de bens imóveis, e perante o órgão de trânsito ou outro competente, no caso de bens móveis, arcando com todas as taxas, emolumentos e demais despesas incidentes.

O(A) arrematante deverá comprovar nos autos, quando solicitado pelo juízo ou pelo leiloeiro, a efetivação da transferência ou registro do bem arrematado.

A imissão na posse do bem arrematado somente ocorrerá após a expedição da Carta de Arrematação, mandado de entrega ou documento judicial correspondente, correndo por conta e risco do(a) arrematante todas as providências e despesas necessárias à posse,

remoção, transporte, guarda, transferência e eventual desocupação do bem, inclusive em relação a imóveis ocupados e bens móveis não depositados com o leiloeiro.

Tratando-se de bens móveis depositados, caberá ao(à) arrematante providenciar sua retirada no prazo de até 10 (dez) dias contados da liberação pelo juízo ou da expedição do documento judicial correspondente, sob pena de incidência de despesas de armazenagem, guarda e remoção.

Decorrido prazo superior a 30 (trinta) dias sem a retirada do bem, poderá o juízo, observadas as circunstâncias do caso concreto e garantido o contraditório, adotar as medidas cabíveis, inclusive declarar a perda do bem.

10. Das disposições gerais:

Esclarece-se que, a arrematação somente considerará-se aperfeiçoada na forma prevista no Código de Processo Civil, observados os atos subsequentes necessários à expedição da Carta de Arrematação e transferência do bem. Em caso de não homologação ou anulação da alienação, sem qualquer culpa da(o) arrematante, os valores pagos serão devidamente restituídos.

Em caso de cancelamento/suspensão dos leilões aprazados em face do pagamento integral do débito processual ou homologação de eventual acordo (pagamento parcelado) realizado entre as partes, serão devidos ao leiloeiro os honorários previamente determinados, bem como o ressarcimento de todas as despesas administrativas, cujo valor poderá ser quitado diretamente com o leiloeiro ou mediante depósito judicial vinculado ao processo em questão.

Ficam desde já as partes, seus cônjuges se casados forem, credores hipotecários ou fiduciários, condôminos, coproprietários ou senhorios diretos e demais interessados, havendo, intimados e cientes da realização do leilão pelo presente edital, para todos os atos, termos e condições aqui mencionados, conforme dispõe o Código de Processo Civil.

E, para o conhecimento de todos, expede-se o presente, que será publicado na forma e prazos estabelecidos em lei, bem como no site www.gtleiloes.com.br, publicizado nos demais meios de divulgação e afixado nos locais de costume.

Demais informações:

Telefone/whatsapp: (54) 9 9995-3030

E-mail: gilmarthume@gmail.com / site/porta: www.gtleiloes.com.br

Depósito/Escritório de leilões: Rodovia BR 386, km 180, nº 703, (em frente à empresa Mecal, próximo ao posto Buffon), em Carazinho/RS.

Carazinho, 02 de junho de 2026.

Gilmar Thume, leiloeiro oficial.
JUCISRS: 238/2009